MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-4 ta' Lulju, 2014

Citazzjoni Numru. 309/2012

Catherine Caruana

Vs

John sive Vanni Pule u martu Mary Anne Pule

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fit-23 ta' Marzu 2012, l-attrici ppremettiet u talbet:

1. L-attrici hi proprjetarja tal-klawsura maghrufa bhala Ix-Xaghra tal-Munqar, limiti taz-Zurrieq.
2. B'citazzjoni numru 3177/96PS talbet li l-konvenut Ruggier f'dik il-kawza, li kien proprjetarju ta' sit aggacenti ghal tal-atturi u li kien bil-mohbi u bil-vjolenza qabad u nehha l-hajt divizorju sabiex jikkreja bieb li jaghti ghal fuq sqaq privat proprjeta tal-attrici u okkupa parti sostanzjali mill-art taghha billi tefa' radam u nehha hamrija u kien qed ihejji sabiex jibda xoghol ta' kostruzzjoni, jigi kkundannat sabiex iwaqqa', ihott, jibni u jnehhi l-fabbrikat kollu li kien ghamel fuq il-proprjeta tal-attrici u b'hekk jirreintegraha fil-pussess shih u mhux imxekkel tal-proprjeta taghha.
3. B'sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-8 ta' Jannar 2010 kienet ikkonkludiet li kien stabbilit li kien tnehha hajt tas-sejjieh u rega' nbena tal-kantun, inksiet bil-konkos parti mill-art xaghri proprjeta tal-attrici u saret fetha fil-hajt li jissepara l-proprjetajiet li eventwalment inghalqet b'xatba.
4. Il-Qorti tal-Appell kienet ikkonkludiet li l-att spoljattiv gie kommess minn Paul Micallef li b'kuntratt pubblikat min-nutar Anthony Abela fl-20 ta' Jannar 1997, hu u martu xtraw il-proprjeta tal-konvenut Ruggier. Pero' peress li l-attrici ma ghamlitx il-kawza fi zmien xahrejn mill-ispoll, kienet irrevokat is-sentenza tal-ewwel qorti izda rrizervat kull dritt ta' azzjoni fil-petitorju.
5. Minn ricerki li ghamlet l-attrici kien irrizulta li Micallef bieghu l-proprjeta lill-konvenuti permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Dicembru 2003 pubblikat min-nutar Dr Angele Rapa.
6. Illum l-attrici ma tistax tipprocedi kontra Micallef fil-petitorju peress li m'ghadhiex proprjeta taghhom. Peress li llum il-proprjeta hi tal-konvenuti Pule, l-attrici ghandha d-dritt tagixxi fil-petitorju kontrihom sabiex tigi reintegrata fid-drittijiet taghha.

Ghaldaqstant l-attrici talbet lill-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-konvenuti, li xtraw il-proprjeta' minghand Micallef, huma obbligatai bhala proprjetarji li ghas-spejjez taghhom jirreintegraw lill-attrici fil-pussess tal-proprjeta taghha u din tigi kif kienet qabel ma gew kommessi l-imsemmija atti abbuzivi.
2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jirreintegraw ghas-spejjez taghhom lill-attrici fil-pussess tal-proprjeta taghha u din tigi kif kienet qabel ma gew kommessi l-imsemmija atti abbuzivi, u dan fi zmien qasir u perentorju li tiffissa l-qorti.
3. F'kaz li jonqsu, tawtorizza lill-attrici sabiex ghas-spejjez tal-konvenuti u taht direzzjoni ta' perit, taghmel ix-xogholijiet ta' reintegrazzjoni hi stess.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fl-20 ta' April 2012, il-konvenuti qalu (fol. 17).

1. M'huwiex car jekk l-azzjoni hijiex azzjoni possessorja jew petitorja.
2. Jekk l-azzjoni hi possessorja, huma ma kkommettewx spoll.

3. Jekk l-azzjoni hi fil-petitorju, l-azzjoni kif impostata ma tinkwadrax ruhha f'talba petitorja ghaliex ma huwiex car liema azzjoni saret. Jekk tigi ccarata, il-konvenuti jirrizervaw minn issa li jitolbu li l-kjamata fil-kawza tal-venditur taghhom.

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti.

Il-kawza titratta dwar passagg li jikkonfina ma' proprjeta' tal-konvenuti. Permezz ta' kuntratt **tas-16 ta' Dicembru 2003** pubblikat min-nutar Dr Angele Rapa' il-konvenuti xtraw razzett *".... On a public unnamed street which leads from Zurrieq to the seaside, at Zurrieq. The said property does not underlie and does not overlie third party property. The said land inclusive of the said farmhouse is built, is of an area of approximately two hundred and sixty-nine point five six square meters (269.56 m2), and is bounded on the north-east and south-east by the said street, and on the north-west by property of Carmelo Farrugia, or other varying boundaries."* (fol. 5).

Fil-kuntratt jinghad ukoll:-

"In the eventuality that the existing gate in the façade of the said property has to be removed, for whatever reason, the purchasers shall not have the right to make any claims against the vendors".

L-awturi tal-konvenuti[1] kienu xtraw il-proprjeta b'kuntratt **tal-20 ta' Jannar 1997** pubblikat min-nutar Dr Anthony Abela (fol. 85), fejn jinghad li xtraw:

"Il-porzjon ta' art diviza, bil-kmamar rurali (bla numri) fiha, fil-kontrada Tal-Munqar, fil-limiti taz-Zurrieq, b'faccata ta' fuq triq pubblika bla isem, li miz-Zurrieq tieghu ghal xatt il-bahar.

L-imsemmija porzjon ta' art, hija ta' kejl ta' cirka ta' mitejn u disgha u sittin punt hamsa sitta (269.56) metri kwadri……

L-imsemmija porzjoni ta' art, konfinanti mill-grigal u mix-xlokk ma' toroq bla isem fejn hemm il-faccata, u mill-majjistral ma' beni ta' Carmelo Farrugia, jew aventi kawza minnu, jew irjieh ohra verjuri".

---

[1] Paul u Angela konjugi Micallef u Raymond u Carmen konjugi Gatt.

L-awturi ta' Micallef u Gatt li kienet M4 Limited, b'kuntratt **tal-24 ta' April 1992** pubblikat min-nutar Dr Patrick Critien xtrat:

"…. a divided portion of land with rural rooms (formerly a farmhouse, today in a dilapidated state) therein, in the area known as Munqar, in the limits of Zurrieq, in an unnamed public road that from Zurrieq leads to the sea coast, shown in the herein attached plan and site-plan marked B, having a total area of approximately three hundred and seventy five point five three square metres (375.53m2) equivalent to approximately eighty five point five square canes (85.5 sq cns) or two mondelli, altogether bounded on the North-East and Sout-East by the road, South by property of Melitone Caruana or his successors in title and North-West by property of Carmelo Farrugia or his successors in title, free and unencumbered…..".

Jirrizulta li l-attrici kienet ipproponiet kawza ta' spoll kontra l-awturi tal-konvenuti (**Catherine Caruana vs Oliver Ruggier et** – 3177/1996) deciza mill-Prim'Awla fl-10 ta' Ottubru 2007. Il-qorti qalet li Paul Micallef ikkometta spoll fil-konfront tal-attrici u ordnatlu sabiex inehhi x-xatba, jaghlaq il-fetha u jibni l-hajt tas-sejjieh b'kontinwazzjoni ghal dak ezistenti, inehhi l-konkos mill-art u jhott il-hajt tal-kantun bil-ancell go fih u jtella' l-hajt illi kien jaghlaq il-passagg fil-posizzjoni fejn kien qabel. Madankollu b'sentenza tat-8 ta' Jannar 2010 il-Qorti tal-Appell irrevokat is-sentenza tal-ewwel qorti peress *"….. jirrizulta mill-atti li l-attrici ma rnexxilhiex tipprova li hija agixxiet tempestivament fiz-zmien ta' xahrejn stabbilit mil-ligi."* (fol. 133).

Permezz ta' din l-azzjoni l-attrici qeghda tippretendi li l-konvenuti jigu ordnati jaghmlu dak li riedet li jaghmlu l-konvenuti fil-kawza 3177/1996. Il-qorti m'hijiex tal-fehma li dan jista' jsir. Ghalkemm il-konvenuti Pule' huma s-sidien tar-razzett, l-iktar li l-attrici tista' tippretendi li jaghmlu hu li jnehhu x-xatba u jaghlqu l-fetha li hemm fil-hajt divizorju. Dak li sar minn Micallef fejn l-attrici qeghda tippretendi li hi proprjeta taghha, il-konvenuti Pule' m'ghandhomx x'jaqsmu mieghu. Xogholijiet li saru snin ferm qabel xtraw il-konvenuti. Ghalkemm fir-rikors guramentat l-attrici ghamlet riferenza ghal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tat-8 ta' Jannar 2010 fil-kawza 3177/96, dik kienet azzjoni ta' spoll. Azzjoni possessorja ma tiddeterminax kwistjoni ta' proprjeta'. Ghalhekk dik is-sentenza ma tista' tkun ta' l-ebda konfort ghall-attrici apparti li l-konvenuti Pule' ma kienux parti f'dawk il-proceduri.

Fit-twegiba guramentata l-konvenuti jistaqsu jekk din hijiex azzjoni petitorja jew possessorja. Mir-rikors guramentat hu evidenti li l-azzjoni hi petitorja. Madankollu b'nota li pprezentat fis-27 ta' April 2012 (fol. 20) l-attrici kkonfermat li l-azzjoni hi petitorja. Fir-rikors guramentat kienet diga' ddikjarat li qeghda tagixxi fil-petitorju (ara paragrafu 7 tar-rikors

guramentat). Hu evidenti li l-attrici m'hijiex tallega li l-konvenuti ghamlu spoll. Ghalhekk it-tieni eccezzjoni nghatat bla bzonn.

Pero' sabiex l-azzjoni tal-attrici tkun tista' tirnexxi jehtieg li taghti prova li x-xatba li tidher fir-ritratti a fol. 81 qeghda **taghti ghal fuq art proprjeta taghha**.

Wara li l-qorti rat l-atti u semghet ukoll xhieda, tosserva li:

1. Il-konvenuta qalet li l-fetha oggett tal-kawza kienet diga' tidher f'ritratt tal-1967 tal-Awtorita' ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (fol. 30). Il-qorti ma taqbilx. F'dak ir-ritratt il-fetha tidher proprju fejn qalet li kienet l-attrici. Anzi tul il-hajt divizorju kollu li jaqsam il-passagg mill-proprjeta' tal-konvenuti, jidher id-dell tal-istess hajt divizorju. Dan ikompli jsahhah il-fehma tal-qorti li ma kienx hemm il-fetha meritu tal-kawza.

2. Ix-xatba li l-qorti rat waqt l-access saret minn Paul Micallef. Xatba li saret minghajr permess ta' zvilupp. Fil-fatt fit-30 ta' Mejju 2001 Paul Micallef kien ipprezenta applikazzjoni mal-Awtorita' ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fejn talab *"to sanction change of location of gate opening"*. Permess li nghata fit-13 ta' Frar 2003 (fol. 194). Fil-pjanta tal-permess (fol. 199) jinghad li l-passagg huwa *'public foothpath'*. Fiha wkoll tidher minn fejn kien l-access ghal gewwa l-proprjeta tal-konvenuti. Fil-fatt hemm il-kliem ***"Block Existing Gate"***. Dan huwa l-istess post li ndikat l-attrici waqt l-access li sar mill-qorti fit-18 ta' Lulju 2012. F'ittra datata 24 ta' Awissu 2001 u mibghuta lil MEPA, il-perit Anthony Fenech Vella, li ghamel il-pjanta a fol. 1999, qal li kien hemm htiega li l-access ghall-proprjeta jinbidel *"…. to a more comfortable position that would allow the parking of a car within the site as the original position was only 1.2m wide at its narrowest and allowed only a cart through"* (fol. 197).

   Jirrizulta wkoll li originarjament kienet saret fetha fil-hajt divizorju, li pero' kienet ftit iktar 'il fuq minn dik li hemm illum. Fil-fatt fl-1996 il-MEPA harget Avviz ta' Twettiq u Infurzar (1397/96) kontra Oliver Ruggier. Kien inhareg permess ta' zvilupp wara decizjoni tal-Bord tal-Appell tal-MEPA (20 ta' Dicembru 1995), li pero' ma kienx jipprospetta l-ftuh ta' xatba (ara pjanta IF1 a fol. 180).

3. L-attrici qalet li l-passagg huwa proprjeta' taghha u li tiftakru jinzergha. Ir-ritratt tal-1967 juri mod iehor. Dokument li juri b'mod car kif kien il-post meta ma kienx hemm kwistjonijiet. Fl-atti m'hemmx provi sodisfacenti li l-passagg biswit il-proprjeta tal-konvenuti, u li jidher li kien diga' jezisti fl-1967, kien sar

mill-awtur tal-attrici (John Bugeja). Dan apparti li faccata l-proprjeta tal-konvenuti hemm raba' tal-attrici li hi mifruda mill-passagg b'hajt divizorju. Waqt is-seduta tat-12 ta' Frar 2013 l-attrici xehedet: *"Qed nigi murija mill-Qorti issa wiehed mir-ritratti esebiti a fol 174. Dawn huwa Dok. XM11. Mistoqsija min bena l-hajt li hemm fuq in-naha tax-xellug, nghid li nbena mill-antenati tieghi. Jiena dejjem hemm niftakru dal-hajt. Mistoqsija ta' min hi l-proprjeta' wara dal-hajt, nghid dik hija proprjeta' tieghi. Huwa parti mill-proprjeta' li jiena writt minghand Bugeja"* (fol. 192). L-attrici ma tat l-ebda taghrif meta suppost kien inbena l-hajt divizorju li jifred il-passagg mill-art taghha, u kif taf li nbena mill-antenati taghha. Gialadarba l-attrici qalet li dak il-hajt divizorju dejjem tiftakru hemm, il-qorti tikkonkludi li m'hemmx prova sodisfacenti li l-hajt divizorju kien inbena mill-antenati tal-attrici.

4. Il-qorti tosserva wkoll li fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti jinghad li qeghdin jixtru l-proprjeta murija fil-pjanta annessa u delinejata bil-kulur ahmar (ara pjanta a fol. 12). Il-proprjeta li tidher fir-ritratti mehudin mill-ajru tas-sena 1967 u 1978 (fol. 30 u 31) tidher li hi l-istess proprjeta markata bil-kulur ahmar fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti (fol. 12). Fl-istess pjanta hemm porzjon art ohra markata b'kulur blu li ma giex spejgat jekk ghandix x'taqsam mal-konvenuti jew l-awturi taghhom. Interessanti li fis-site plan li hemm fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist tal-awturi tal-konvenuti, jidhru tlett porzjonijiet li wahda minnhom tidher li hi mibnija u li jidher li hi dik markata bil-blu fil-pjanta anessa mal-kuntratt ta' xiri tal-konvenuti. Min-naha l-ohra fil-pjanta li fuqha nghata l-permess lil b'decizjoni tal-Planning Appeals Board (20 ta' Dicembru 1995), bhala *site* gew indikati biss zewg porzjonijiet li huma l-istess art delinejata bil-kulur ahmar fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti. Fil-pjanta a fol. 110 (Dok. DP2 u li hi kopja tal-pjanta annessa mal-kuntratt ta' xiri tal-konvenuti) tidher il-fetha kif markata fuq il-pjanta tal-permess bit-timbru tal-Planning Appeals Board bid-data tal-20 ta' Dicembru 1995. Fil-fatt hemm il-kliem *"Xatba kif immarkata fil-pjanta Fok. IF1"*, kliem li jidher li sar mill-perit David Pace li kien gie inkarigat bhala perit tekniku fil-kawza 3177/96 fejn il-konvenuti ma kienux parti. Din hi l-fetha li dwarha xehed Ivan Fava, ufficjal tal-MEPA fl-istess kawza. Dan id-dokument iwassal lill-qorti biex tikkonkludi li l-fetha meritu tal-kawza tinsab f'dik il-parti tal-art delinejata bil-kulur ahmar fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti (fol. 12).

5. L-attrici qalet li l-art kienet originarjament proprjeta' ta' John Bugeja, u hi l-werrieta tieghu b'testment tad-29 ta' Dicembru 1949 fl-atti tan-nutar Dr Francesco Catania (ara kopja a fol. 22). L-attrici pprezentat kuntratt ta' akkwist tat-30 ta' Novembru 1930 tan-nutar Giovanni Caruana (fol. 44). Fin-nota li pprezentat fis-27 ta' April 2012 l-attrici ddikjarat li *".... Il-prova dokumentarja tat-titolu taghha tirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist*[2] *fuq imsemmi maghmul minn Bugeja u mit-testment tieghu fuq imsemmija"* (fol. 21). Fih

[2] Hawnhekk kienet qeghda tirreferi ghall-kuntratt tat-30 ta' Novembru 1930.

jinghad li John Bugeja kien qieghed jixtri porzjon art maghrufa bhala Ix-Xghara tal-Munkar sive 'Ta Nadur Bendu', limiti taz-Zurrieq b'kejl ta' erbat itmiem *"...confinante da ponente con detta clausura, da gregale con vicolo, da scirocco con lido del mare"*. Minn din id-deskrizzjoni m'huwiex possibbli ghall-qorti li b'certezza tasal ghal xi konkluzjoni dwar jekk l-art oggett ta' dak il-kuntratt kenitx tinkludi l-dik il-parti tal-passagg li hemm quddiem il-fetha li hemm fil-proprjeta tal-konvenuti. Madankollu jekk l-art oggett ta' dak il-kuntratt hi l-art li tigi ezatt wara l-hajt mibni bil-gebel tal-kantun u li fih hemm xatba tal-hadid wiesgha biex tghaddi persuna (ara tieni ritratt markat IF4b a fol. 81), mill-grigal l-art tikkonfina ma' passagg. Ghallinqas hekk jinghad fil-kuntratt u jidher ukoll f'*site plans* li pprezentat l-attrici stess. Fil-kuntratt tat-30 ta' Novembru 1930 ma jinghadx li l-passagg kien kompriz fl-oggett li xtara Bugeja.

6. F'affidavit li sar fl-14 ta' Dicembru 1998 (ara fol. 48) l-attrici qalet:

   "Irrid inzid ukoll illi dan id-dhul kien maghluq bi cnagen u kellhom miktuba fuqhom biz-zebgha sewda l-kelma Privat.".[3]

   L-attrici pprezentat ukoll numru ta' ritratti biex turi kif kien id-dhul ghall-proprjeta taghha. Pero' jibqa' 'l fatt li l-qorti ma tistax tiskarta dak li jidher fir-ritratt tal-1967 (fol. 30), fejn dak li jidher fir-ritratti Dok R3 u R5 (fol. 65) ma jidhirx. Fir-ritratti tal-1967 jidher passagg liberu u l-ebda hajt fit-tarf fejn tibda l-proprjeta li xtraw il-konvenuti. Dan ifisser li l-hajt li hemm riferenza ghalih f'paragrafu 13 tar-rapport li hejja l-perit David Pace fil-kawza l-ohra (ara fol. 105), sar f'xi zmien wara.

7. F'affidavit l-attrici xehedet: *"Nixtieq insemmi li xi snin ilu s-Sinjura Pule' kienet giet thabbatli l-bieb tad-dar fejn noqghod iz-Zurrieq u talbitni biex inbieghilha il-proprjeta tieghi, izda jiena mill-ewwel ghidtilha li jiena kont ghadni il-qorti ma' Micallef fuq il-proprjeta' tieghi u ghalhekk ma stajtx inbieghilha"* (fol. 40)[4]. Il-konvenuta cahdet. Fl-affidavit qalet: *"M'huwiex minnu li ahna staqsejniha biex tbiegh il-passagg kif qalet fis-seduta tat-12 ta' Frar 2013….."* (fol. 230). Il-qorti m'hijiex f'posizzjoni li tghid min minnhom qal il-verita' fuq dan il-punt.

8. L-attrici pprezentat *site plan* (Dok. DH1 a fol. 205). Mid-dokument ma jirrizultax ghal liema sena tirreferi. Duq id-dokument l-attrici mmarkat b'kulur blu territorju shih li tghid li hu proprjeta taghha. Fit-tarf tal-proprjeta li llum hi tal-konvenuti jidher passagg. L-attrici pprezentat site plan (Dok. AF a fol. 68) u li kienet giet prezentata minn Alfred Farrugia, ufficjal tad-Dipartiment tal-Agrikoltura, meta xehed fil-kawza l-ohra. Hu minnu li f'dan id-dokument ma

[3] Affidavit li sar ghall-kawza 3177/96.

[4] Fis-seduta tat-12 ta' Frar 2013 l-attrici xehedet: *"Tant hu tieghi li s-sinjura Pule' giet tfittixni, kellimtha mit-tieqa biex jien ma niftahx ghan-nies u staqsietni jekk jien ridtx inbiegh il-passagg. Jien ghidtilha li ghandi kawza il-Qorti dwar il-passagg"* (fol. 193).

jidhirx il-passagg. Pero' mill-provi ma rrizultax is-sena meta saret dik is-*site plan*. M'hemmx prova li meta xtara Bugeja, l-awtur tal-attrici, l-akwata fejn hemm il-kwistjoni dwarha kienet kif tidher fid-Dok. AF a fol. 68.

Mehud in konsiderazzjoni dawn ic-cirkostanzi l-qorti ma tistax tasal ghal konkluzjoni li l-passagg li jikkonfina mal-proprjeta tal-konvenuti hu proprjeta tal-attrici. Wara li l-qorti rat l-atti ghandha d-dubju. Gialadarba l-oneru tal-prova qieghed fuq l-attrici allura d-dubju jmur favur il-konvenuti.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. **Tichad l-ewwel eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuti.**
2. **Tichad it-tieni eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuti.**
3. **Fil-meritu tichad it-talbiet tal-attrici bl-ispejjez a karigu tal-attrici.**

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------